

# Commissie publiceert overzichtsadvies over zakelijke rechten op onroerende goederen – Deel 2 : Opstalrecht

Prof. dr. Stijn Goeminne, Vakgroep Public Governance, Management & Finance, Universiteit Gent.

*De Commissie voor Boekhoudkundige Normen publiceerde begin juli een overzichtsadvies (2015/5) over zakelijke rechten op onroerende goederen. In een eerdere nieuwsbrief gaven we reeds haar bevindingen weer omtrent vruchtgebruik.<sup>1</sup> In dit artikel wordt stilgestaan bij de uitgangspunten die de Commissie formuleert omtrent het opstalrecht.*

## Zakelijke rechten op onroerende goederen

De Commissie behandelt in het overzichtsadvies verschillende zakelijke rechten waar de rechten die in principe vervat zitten in de (volle) eigendom, verspreid worden over twee of meerdere personen. Ze behandelt zowel vruchtgebruik, opstal, erfpacht als erfdienstbaarheden. Behoudens voor erfdienstbaarheden -die voor een onbepaalde duur lopen- worden de gebruiks- of genotsrechten tijdelijk gescheiden van de eigendom van het goed.

In dit artikel omschrijven we het opstalrecht en geven we weer welke aanbevelingen de Commissie doet voor deze specifieke rechtsfiguur.

## Omschrijving opstalrecht

De opstalwet (van 10 januari 1824) definieert het opstalrecht als een zakelijk recht dat voor een periode van maximum vijftig jaar mag worden bepaald om gebouwen, werken of beplantingen te hebben voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond.

Het opstalrecht verleent de opstalhouder aldus de bevoegdheid om de grond te gebruiken om er gebouwen, werken of beplantingen op aan te brengen. Door de

---

<sup>1</sup> We verwijzen naar : Goeminne, S., (2015), “Commissie publiceert overzichtsadvies over zakelijke rechten op onroerende goederen – Deel 1 : Vruchtgebruik”, in : Accountancy Actualiteit, 33<sup>e</sup> jaargang, nr. 20, weken 45 en 46, p. 1-5.

uitschakeling van het recht van natrekking, wordt de opstalhouder voor de duur van het recht volle eigenaar van de door hem opgerichte gebouwen.

Zijn er reeds gebouwen aanwezig op de grond voor aanvang van het opstalrecht, dan moet een onderscheid gemaakt worden naargelang deze al dan niet werden vergoed:

- Heeft de opstalhouder een vergoeding betaald voor de bestaande gebouwen, dan wordt hij eigenaar van de gebouwen voor de duur van het opstalrecht;
- Betaalt de opstalhouder voor de bestaande gebouwen geen vergoeding, dan heeft hij/zij voor de duur van het opstalrecht het genot van die gebouwen en dienen die gebouwen bij het einde van het opstalrecht te worden teruggegeven in dezelfde staat als deze waarin hij/zij de gebouwen heeft verkregen. De opstalhouder moet de bestaande opstallen waarvoor hij geen vergoeding betaald dus onderhouden en herstellen.

Bemerk dat de grond zelf steeds van het recht van opstal blijft uitgesloten. Op de grond zelf bezit de opstalhouder dus geen zakelijk recht, maar wel en enkel op de gebouwen, beplantingen of werken op de grond.

Bij het beëindigen van het opstalrecht gaat het eigendomsrecht van de gebouwen, werken of beplantingen die door de opstalhouder werden opgericht, of die bij de vestiging van het recht van opstal aan de grondeigenaar werden vergoed, terug over naar de opstalgever. Artikel 6 van de opstalwet geeft aan dat de grondeigenaar in dat geval een vergoeding verschuldigd is ten bedrage van de werkelijke waarde van de door de opstalhouder opgerichte gebouwen, werken of beplantingen op het moment dat het recht verstrijkt. Echter deze reglementering heeft een suppletief karakter, wat betekent dat ze van kracht zijn behoudens andere bepalingen. De partijen kunnen hier dus van afwijken door in onderlinge overeenkomst te bepalen dat er geen of een vergoeding lager dan de economische waarde zal worden betaald.

In deze bijdrage focussen we op het opstalrecht als een zelfstandig zakelijk recht. Het onzelfstandig opstalrecht (ook wel accessoir opstalrecht genoemd) komt wel aan bod in het Advies 2015/5, maar lichten we niet verder toe in dit artikel.

## Boekhoudkundige verwerking bij de opstalhouder

### 1. Algemeen

De boekhoudkundige verwerking van opstalrecht is grotendeels gelijklopend met de basisboekingen die werden gezien bij vruchtgebruik. We verwijzen aldus naar onze vorige bijdrage.

Globaal komt de boekhoudkundige verwerking erop neer dat bij de opstalhouder bij de verwerving van het zakelijk recht dit recht kan activeren door boeking op de rekening “2230 Overige zakelijke rechten op onroerende goederen” ingeval betaling van een éénmalige voorafgaande vergoeding. Het tijdelijk zakelijk recht wordt afgeschreven over de periode waarvoor het zakelijk recht wordt gevestigd, of over de economische gebruiksduur ervan wanneer deze gebruiksduur korter is dan de duur van het zakelijk recht. Bij het einde van de overeenkomst boekt de opstalhouder het gebouw, de werken en/of de beplantingen af en stelt eventueel een minderwaarde of meerwaarde vast.

Worden er uitsluitend periodieke vergoedingen betaald voor dat gebruik, dan moet de opstalhouder deze vergoedingen volgens de Commissie als een jaarlijkse huurkost boeken. In dit geval wordt het recht dus niet geactiveerd.

De Commissie voorziet echter aanvullend in een aantal bijzondere situaties die we hiernavolgend ook zullen toelichten.

## 2. Bestaande bouwwerken op het terrein

In artikel 5 van de Opstalwet wordt bepaald dat de opstalhouder volledig beschikkingsbevoegd is over de bouwwerken die zich bij verwerving van het opstalrecht reeds op het terrein bevonden op voorwaarde dat de opstalhouder de prijs voor die bouwwerken aan de opstalgever heeft betaald. In dit geval wordt de opstalhouder eigenaar van de bouwwerken en zal hij de betaalde prijs voor de bestaande gebouwen, werken of beplantingen samen met de bijkomende kosten boeken als aanschaffingswaarde van de bouwwerken op de rekening “221 Gebouwen”.

## 3. Oprichting van bouwwerken

Richt de opstalhouder bouwwerken op op het terrein waarvan hij het opstalrecht heeft bekomen, dan kunnen zich verschillende situaties voordoen, elk met hun boekhoudkundige gevolgen.

Vooreerst, wanneer het gebouw contractueel eigendom blijft van de opstalhouder voor een periode die overeenstemt met de normale economische gebruiksduur van het goed of voldoende lang is om de gemaakte kosten economisch volledig af te schrijven, dan zal de opstalhouder dit gebouw eveneens boeken op de rekening “221 Gebouwen” en kan hij de aanschaffingswaarde van de bouwwerken ten laste nemen van het resultaat via over de betrokken periode gespreide afschrijvingen.

Indien ten tweede de duur van het opstalrecht onvoldoende lang is om de uitgaven economisch volledige af te schrijven, dan heeft het gebouw bij het einde van het opstal nog een boekhoudkundige waarde. Als er een ernstige vergoedingsregeling is met de opstalgever over de overname van het gebouw bij het einde van de periode (cfr. het eerder vermelde artikel 6 van de opstalwet), is er geen reden voor de opstalhouder om versneld af te schrijven. Zo dit niet zo is (geen of een te lage vergoeding), betreft het een niet-marktconforme overdracht van een onroerend goed, wat buiten het bereik van Advies 2015/5 valt.

Ten derde, wanneer in de overeenkomst wordt bepaald dat aan het einde van de overeengekomen periode de gebouwen, werken of beplantingen moeten worden verwijderd en de grond in zijn oorspronkelijke staat moet worden hersteld, zal de opstalhouder de gebouwen, werken of beplantingen afschrijven. In een marktconforme overeenkomst zal de periode gedurende dewelke de opstalhouder over het goed beschikt, voldoende lang zijn om het goed economisch af te schrijven en de kosten van de verwijdering van de gebouwen, werken en beplantingen en het herstel van het terrein te dragen. Een voorziening moet worden gevormd om de kosten te dekken voor de verwijdering van de gebouwen, werken en beplantingen en voor het herstel van de grond in zijn oorspronkelijk staat. Deze voorziening wordt in principe lineair opgebouwd over de looptijd van de overeenkomst of over de gebruiksduur indien deze duur korter is.

## Boekhoudkundige verwerking bij de opstalgever (grondeigenaar)

### 1. Algemeen

De boekhoudkundige verwerking van opstalrecht is grotendeels gelijklopend met de basisboekingen die werden gezien bij vruchtgebruik. We verwijzen aldus naar onze vorige bijdrage.

Globaal komt de boekhoudkundige verwerking erop neer dat de opstalgever de vergoeding die hij ontvangt, zij het een eenmalige vergoeding bij aanvang, zij het een periodieke vergoeding, als een resultaat van het boekjaar moet opnemen.

Wanneer een opstalrecht wordt gevestigd op een terrein waarvan de eigenaar de volle eigendom bezat, kan het terrein door de eigenaar niet meer rechtstreeks aangewend worden voor bedrijfsdoeleinden. De blote eigendom van het terrein zal overgeboekt worden naar de post “III.E. Overige materiële vaste activa”. Ook de reeds bestaande gebouwen op het in opstal gegeven terrein zullen overgeboekt worden naar deze post.

De Commissie voorziet echter aanvullend in een aantal bijzondere situaties die we hiernavolgend ook zullen toelichten.

## 2. Er zijn geen gebouwen, werken of beplantingen bij aanvang

Vooreerst gaat ze in op de situatie waarin de opstalgever (grondeigenaar) aan de opstalhouder een opstalrecht verleent over een terrein zonder dat er gebouwen, werken of beplantingen aanwezig zijn op het moment van de vestiging van het opstalrecht.

Tenzij de partijen in de overeenkomst anders hebben bepaald, zal bij afloop van de opstalovereenkomst de opstalgever (grondeigenaar) de eigendom van de gebouwen, werken of beplantingen verwerven die de opstalhouder heeft opgericht/aangebracht en de werkelijke waarde die de gebouwen, werken of beplantingen op dat moment hebben, moeten vergoeden (cfr. het eerder vermelde artikel 6 van de opstalwet). Deze vergoeding en de eventuele bijkomende kosten vormen dan de aanschaffingswaarde van de gebouwen, werken of beplantingen die de opstalgever zal boeken als een reguliere verwerving van een vast actief.

Wijken de partijen af van artikel 6 van de Opstalwet en bepalen ze dat de opstalgever bij afloop van het opstalrecht geen vergoeding is verschuldigd aan de opstalhouder, dan is er sprake van een vermogenstoename in hoofde van de opstalgever op het moment dat het opstalrecht eindigt. De Commissie beschrijft deze situatie, maar zal pas in een later advies ingaan op de vraag op welke wijze een onderneming de verkrijging om niet van de gebouwen, werken of beplantingen bij het einde van het opstalrecht boekhoudkundig moet verwerken in het geval deze verkrijging om niet een vergoeding uitmaakt voor het toegestane opstalrecht.

## 3. De bestaande gebouwen, werken of beplantingen bij aanvang worden niet vergoed

Vervolgens bekijkt de Commissie de situatie waarbij op het moment van de vestiging van het opstalrecht, er wel gebouwen, werken of beplantingen aanwezig zijn, maar die niet door de opstalhouder aan de opstalgever (grondeigenaar) werden vergoed. In dat geval geeft de Commissie aan dat de opstalgever (grondeigenaar) bij het verstrijken van het opstalrecht deze gebouwen, werken of beplantingen zal terugnemen zonder daarvoor enige vergoeding verschuldigd te zijn. Eventueel kan hiervoor overeenkomstig artikel 57 KB W. Venn. een herwaarderingsmeerwaarde worden geboekt, zij het dat de opstalgever hiertoe niet verplicht is.

#### 4. De bestaande gebouwen, werken of beplantingen bij aanvang worden vergoed

Tenslotte is het mogelijk dat op het moment van de vestiging van het opstalrecht, er wel gebouwen, werken of beplantingen aanwezig zijn, maar dat de opstalhouder die heeft vergoed. In dat geval wordt de opstalhouder volle eigenaar van deze gebouwen, werken of beplantingen. Bij afloop van het opstalrecht gaan deze door natrekking terug over op de opstalgever (grondeigenaar), waardoor deze een meer- of minderwaarde kan realiseren gezien de opstalgever (tenzij anders is overeen gekomen) overeenkomstig artikel 6 van de Opstalwet een vergoeding dient te betalen ten belope van de werkelijke waarde van de gebouwen, werken of beplantingen bij het verstrijken van de overeenkomst. De vergoeding vormt de aanschaffingswaarde waartegen de gebouwen, werken of beplantingen worden opgenomen in de boekhouding van de opstalgever.